

**Kapiteeli on Suomen toiseksi suurin kiinteistö-  
sijoitusyhtiö 1,1 miljardin euron taseellaan ja kansain-  
välisestikin kilpailukykyisellä toimitilasalkullaan.**

**T**uhannet kiinteistöt vaihtoivat omistajaa kun **Kapiteeli** perustettiin omistamaan sellaista kiinteistökantaa, joka ei ollut tarpeen valtion omassa toiminnassa. Kapiteeli perustettiin 1.1.1999 toteuttamaan omalta osaltaan valtion kiinteistöstrategiaa. Omaisuuden luovuttajina olivat **Valtion kiinteistölaitos**, eli nykyinen **Senaatti-kiinteistöt**, Alkon hotelleja omistanut **Arctia-Invest Oy**, Postin jakautumisesta syntynyt **PT-Kiinteistöholding Oy**, puolustuslaitoksen asuntojen osalta puolustusministeriö sekä

# **Kapiteeli kilpailee raskaassa sarjassa** Kapiteeli osana valtion kiinteistöstrategiaa

Merja Julin



tasearvoltaan suurimpana **Arsenal-Kiinteistö Oy**. Valtion yksiköiltä tullut omaisuus käsitti entisiä oppilaitoksia, tyhjentyneitä virastotaloja, käytöstä poistettuja rautatieasemia, lakkautettuja tielaitoksen tukikohtia. Arsenalilta, Postilta ja Alkolta siirtyi toimisto- ja liikekiinteistöjä, hotelleja ja postitaloja ympäri Suomea.

Valtava määrä kiinteistö- ja sopimustietoa siirrettiin omiin järjestelmiin, kun useilta eri omistajilta tulleet kiinteistöt kerättiin yhteen. Tiedon lisäksi liikkuvait ihmiset – kohteet otettiin vastaan luovut-

**Oy Alkoholiliike AB:n  
pääkonttorina, tehtaana  
ja keskusvarastona toimineen Salmisaarentalon  
osa muuttui Helsingin  
oikeustaloksi vuoden-  
vaihteessa 2004–2005.**



tajilta sadoissa katselmuksissa.

Kapiteeli syntyi aikana, jolloin koko kiinteistöala oli kokemassa suuria muutoksia nimenomaan omistamisen rakenteessa. Kiinteistösijoittaminen kärsi pahan laman 90-luvulla. Se jätti jäljet, jotka vasta viime vuosina ovat korjaantuneet. Tuon laman jälkeen alalle syntyi ammattimaisesti toimivia kiinteistösijoitusyhtiöitä, jotka kilpailivat tuolloin ja kilpailevat yhä palvelukyvyllään vuokralaisten ja tuotoillaan sijoittajien suosiosta. Tässä kilpailussa Kapiteeli oli alusta asti mukana. Kapiteeli poikkesi muista kiinteistösijoitusyhtiöistä toimimalla valtakunnallisesti koko maan kattavalla palveluverkollaan.

Kapiteelin omistajahallinnon vastuu kuuluu valtiovarainministeriölle, joka asetti yhtiölle selkeät tavoitteet kannattavuuden ja omaisuuden kehittämiseksi ja strategiaan soveltumattoman omaisuuden myymiseksi. Kapiteeli on alusta asti toiminut kiinteistömarkkinoille markkinaehtoisesti ja liiketaloudellisin perustein avoimessa kilpailutilanteessa.

### **Seitsemän työntäyteistä vuotta**

Fuusioiden ja apporttien jälkeen Kapiteeli Oy aloitti 7,7 miljardin markan eli 1,3 miljardin euron kiinteistötaseellaan. Kohteita oli alussa yli 4 000, vuokrasopimuksia n. 11 000, vuokralaisia 8 800. Rakennettua pinta-alaa oli noin 3 miljoonaa neliometriä.

Ensimmäisen vuoden kiinteistöerien jälkeen omaisuutta tuli vielä usealla luovutuksella valtion eri omistajatahoilta.

Kiinteistöt jaettiin alusta asti eri salkkuihin; pidettäviin, myytäviin ja kehitettäviin. Ensimmäisenä toimintavuonna tehtiin 600 kiinteistökauppaa 77 miljoonalla eurolla ja samalla tasolla kaupan volyyymi on nykyisinkin. Vuonna 2004 tehtiin 650 kauppaa 112,5 miljoonalla ja viime vuonna 700 kauppaa 100 miljoonalla eurolla. Myyntien yhteismäärä koko Kapiteelin historian ajalta on myyntihinnoilla 950 miljoonaa euroa. Kunnille on myyty yhteensä 500 kohdetta, maapinta-alaltaan 2 500 hehtaaria.

Rakennettujen kiinteistöjen lisäksi luovutuksissa saatiin kehityspotentiaalia sisältäviä maa-alueita, joita on vuorovaikutuksessa ja yhteistoiminnassa kuntien kanssa kaavoitettu ja luovutettu raken-

nustuotantoon tai niille on toteutettu Kapiteelin omaan sijoitusomaisuuteen soveltuvia sijoitushankkeita.

Myyntitoiminnan aktiivisuuden, onnistuneiden investointien ja vuokraustoiminnasta saatavien tuottojen ansiosta on voitu investoida kehityshankkeisiin. Esimerkiksi Alkon entinen viinatehdas saneerattiin Helsingin uudeksi oikeustaloksi vuonna 2004 Suomen suurimmalla korjaushankkeella. Investointeihin on käytetty yhteensä rahaa 300 miljoonaa euroa.

Omien rakennushankkeiden lisäksi Kapiteeli on ostanut sijoituskriteerit täyttäviä liike-, toimisto- ja hotellikiinteistöjä. Sijoituskiinteistöjen hankintaan on käytetty yhteensä 223 miljoonaa.

Rahaa ei kiinteistönomistajalle tule ovista ja ikkunoista eikä kivitaloja omistamalla. Vuokralaisasiakkaiden hankinta, tyytyväisyys ja pysyminen varmistetaan vain tarjoamalla kysyntää vastaavia toimintoja ja niihin liittyviä palveluita entistä vaativammille tilan käyttäjille.

Tällä hetkellä Kapiteeli on Suomen toiseksi suurin kiinteistösijoitusyhtiö 1,1 miljardin euron taseellaan ja kansainvälisestikin kilpailukykyisellä toimitilapalkullaan

Kaikki on suhteellista. Seitsemän vuotta on pitkä aika joissain asioissa, joissain taas hyvin lyhyt. Tuhansien kiinteistöjen ja yli miljardin euron sijainniltaan, käyttötarkoitukseltaan ja kunnoltaan hajanaisen kiinteistösalkun rakenteen strukturointi siihen muotoon ja tuottokykyyn missä Kapiteelin salkku tänään on tuossa ajassa vertaansa hakeva menestys.

### **Tähän on tultu**

Omistajan tavoitteita on määrätietoisesti toteutettu koko Kapiteelin olemassaolon ajan ja 25.11.2005 eduskunta antoi valtuuden Kapiteelin yksityistämiseen. Valtuutuksen mukaan valtioneuvosto voi päättää sellaisista omistusjärjestelyistä, joiden seurauksena luovutaan valtion omistuksesta Kapiteeli Oy:ssä.

**Kirjoittaja on DI , joka toimii  
kehityspäällikkönä Kapiteeli Oy:n  
Toimitilat-yksikössä. Sähköposti  
merja.julin@kapiteeli.fi.**